



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Miera iela 16 k-7 - 108, Salaspils, Salaspils nov.
Kadastra nr.8011 900 2570
Novērtējums.



Nr. 2025/12/E632/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.108 ar kopējo platību 19.3m² un pie tā piederošas 1930/322716 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 8011 900 2570, kas atrodas Salaspils novadā, Salaspilī, Miera ielā 16 k-7, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.108 ar kopējo platību 19.3m² un pie tā piederošas 1930/322716 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 8011 900 2570, kas atrodas Salaspils novadā, Salaspilī, Miera ielā 16 k-7, 2025. gada 11. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

8450EUR (astoņi tūkstoši četri simti piecdesmit eiro).

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	5
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	5
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	5
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	6
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	6
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	6
5.6. Vērtēšanas pieejas	6
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	7
7. Rezultātu paziņošana.....	9
8. Apliecinājums.....	9

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.108 ar kopējo platību 19.3m ² un pie tā piederošas 1930/322716 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 8011 900 2570, kas atrodas Salaspils novadā, Salaspilī, Miera ielā 16 k-7.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 11. decembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	8450EUR (astoņi tūkstoši četri simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: PĀVELS PODLADČIKOVS.
Kadastra Nr.	8011 900 2570.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. <u>Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.</u>
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 11. decembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ieeja ēkā.



Ēkas ārdurvis.



Koplietošanas telpa.



Dzīvokļa ārdurvis.



Koridors.



Pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Salaspilī, Miera ielā 16 k-7. Apkārtņē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura būves. Apkārtņē novietoti veikali, bet visi lielie infrastruktūras objekti (veikali un citi) ir ~1-2km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Kopmītņu tipa (1975.g.)
stāvs ēkā	1/5
Ieejas durvis	standarta
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	19.3m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ²
griestu augstums, m	2.5
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	1

Plānojums (Kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	13.5	-
2	Tualetes telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.9	-
3	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.9	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;

Nekustamā īpašuma, dzīvokļa Nr.108 Salaspils, Miera iela 16 k-7, novērtējums

- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 500EUR/m² un līdz pat 1700EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi.

Kopumā Salaspilī pēdējā gada laikā ir veikti 186 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Skoļas iela 17 - 23, Salaspils, Salaspils nov.	D	30/10/2024	1991	6/9	51.4	0	20 000	389	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Daugavas iela 2 - 116, Salaspils, Salaspils nov.	D	25/10/2024	1971	4/5	30.1	0	28 900	960	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Līvzemes iela 14 - 2, Salaspils, Salaspils nov.	D	24/10/2024	1950	1/2	31.0	0	21 000	677	Mākslīgie materiāli	1/1
Dzīvoklis	Nometņu iela 38 - 58, Salaspils, Salaspils nov.	D	22/10/2024		3/4	37.8	0	10 000	266	Vieglobetoni	1/2
Dzīvoklis	Enerģiķu iela 3 - 132, Salaspils, Salaspils nov.	D	22/10/2024	1978	6/9	77.7	0	77 000	991	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Dienvidu iela 9 k-3 - 77, Salaspils, Salaspils nov.	D	18/10/2024	2006	4/5	43.6	0	57 000	1307	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Cetnieku iela 12 - 5, Salaspils, Salaspils nov.	D	17/10/2024	1980	2/5	38.8	0	25 000	644	Vieglobetoni	1/1
Dzīvoklis	Enerģiķu iela 23 - 66, Salaspils, Salaspils nov.	D	17/10/2024	1987	3/5	27.4	0	15 000	547	Kieģeļi	1/2
Dzīvoklis	Daugavas iela 2 - 26, Salaspils, Salaspils nov.	D	15/10/2024	1971	4/5	30.4	0	30 000	987	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Miera iela 16 k-6 - 4, Salaspils, Salaspils nov.	D	14/10/2024	1969	2/5	48.6	0	32 800	675	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Lazdīu iela 2 - 22, Salaspils, Salaspils nov.	D	14/10/2024	1991	4/5	69.6	0	70 000	1006	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Silmaļu iela 23 - 5, Salaspils, Salaspils nov.	D	14/10/2024	2007	2/5	79.5	0	100 000	1258	Kieģeļi	1/1
Dzīvoklis	Miera iela 16 k-5 - 47, Salaspils, Salaspils nov.	D	10/10/2024	1968	3/5	48.7	0	22 000	452	Kieģeļi	1/1

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrēts Zemesgrāmatā;
- pieprasīta dzīvokļa platība;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- pirmais stāvs.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī

pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Salaspils, Miera iela 16 k-7-421.

Platība-17.6m².

Ārtelpas – 0m².

4/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 09.2025 par

11 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Miera iela 16 k-7 - 421, Salaspils, Salaspils nov.

Darījums

Kaļķeļi

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājams datums

Datums

ID

Kadestra numurs

Stāvs

Istaba

Platība, m²

Ārtelpas

EUR

Kop. EUR/m²

Iekš. EUR/m²

Telpām

Būvz.

Zemes

22/09/2025

2192569

80190006649

4/5

1

17.6

0.0

11 000

625

625

1/1

35/4908

35/4908

Informācija

Studijumi 3

Darījumi 107

Atbild 1

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID2192569

Darījuma tipsPārdošana

Darījuma datums22/09/2025

Reģistrācijas datums01/10/2025

Pārdevēja tipsFiziska persona

Pircēja tipsFiziska persona

Būvniecības informācija

Platība4 522.5 m²

Apbūves laukums923.1 m²

Tilpums14 945 m³

Stāvi5

Būvniecības stadijaV2

Uzcelšanas gads1975

Būvniecības apzīmējums80190030276001

Būvniecības apzīmējuma saraksts80190030276001

Būvniecības veidsTelpu vai vairāku dzīvokļu mājās (T022)

Būvniecības daļas35/4908

Būvniecības materiāls212 - Klinkļu mūra 2,5 klinkļu biezumā vai biežāks, 223 - Ozolbetona paneļi

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits0/1

Platība17.6 m²

Iekšējai platība17.6 m²

Ārtelpas0.0 m²

Istaba1

Stāvs4/5

Telpu grupas kadastra apzīmējums80190030276001001

Telpu grupas lietotības veidsDaudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas1/1

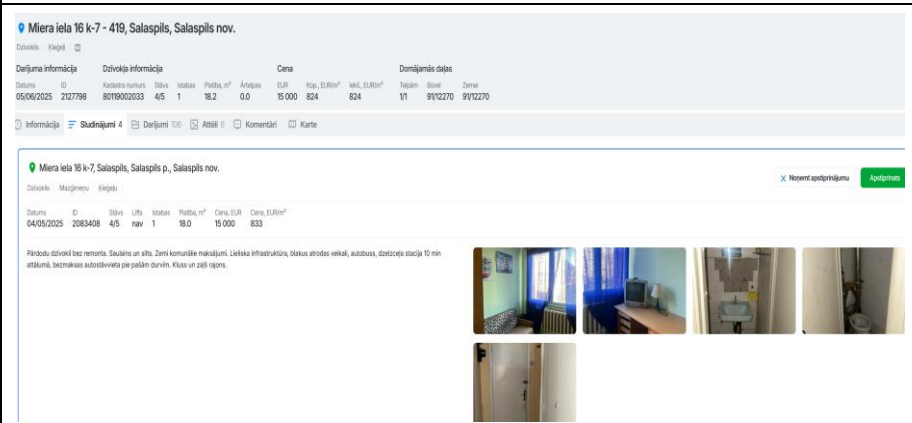
Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts80190030276

Zemes gabala dom. daļas35/4908

Platība42.1 m²

NILM702 (5904 m²)

Īpašums 2. Salaspils, Miera iela 16 k-7-408. Platība-18.1m². Ārtelpas – 0m². 4/5 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 07.2025 par 13 300EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Salaspils, Miera iela 16 k-7-419. Platība-18.2m². Ārtelpas – 0m². 4/5 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 06.2025 par 15 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	11 000		13 300		15 000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma korigētā pārdošanas cena,EUR	11 000		13 300		15 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	17,60		18,10		18,20	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	625,00		734,81		824,18	
Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/ tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-41,21
stāvs	-5%	-31,25	-5%	-36,74	-5%	-41,21
pārbūve	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-5%</i>	<i>-31,25</i>	<i>-5%</i>	<i>-36,74</i>	<i>-10%</i>	<i>-82,42</i>
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 korigētā pārdošanas cena, EUR	593,75		698,07		741,76	
Vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2			677,86			
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2			19,30			
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR			13 083			
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR			13 000			

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	4550EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.108 ar kopējo platību 19.3m² un pie tā piederošas 1930/322716 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 8011 900 2570, kas atrodas Salaspils novadā, Salaspilī, Miera ielā 16 k-7, 2025. gada 11. decembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

8450EUR (astoņi tūkstoši četri simti piecdesmit eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI